

# **EJENDOMSSELSKABET RUNGSTED HAVN 32-34 ApS**

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**22/05/2014**

---

**Jan Kjær**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET RUNGSTED HAVN 32-34 ApS  
Kirstinehøj 67  
2770 Kastrup

CVR-nr: 32094287  
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

**Revisor** Sønderup I/S, statsautoriserede revisorer  
Jyllandsgade 9  
4100 Ringsted  
CVR-nr: 31824559

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Rungsted Havn 32 34 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårnby, den 22/05/2014

**Direktion**

Jan Kjær

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET RUNGSTED HAVN 32-34 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET RUNGSTED HAVN 32-34 ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ringsted, 22/05/2014

Tom Sønderup  
Statsautoriseret revisor  
Sønderup I/S, statsautoriserede revisorer

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rungsted Havn 32 34 ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje eller bortforpagte den faste ejendom, beliggende Rungsted Havn, Rungsted og dermed beslægtet virksomhed samt køb og salg af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på kr. 7.948.526, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 7.227.325.

### Kapitalberedskabet

Til sikring af selskabets evne til at fortsætte driften er der stillet ansvarlig lånekapital til rådighed for selskabet på i alt kr. 510.000.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rungsted Havn 32 34 ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2013 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen der omfatter lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt eksterne omkostninger til ejendommens drift..

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med K&L Holding ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2013 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til

imødegåelse af forventede tab.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b> .....		<b>4.761.817</b>	<b>262.648</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>4.761.817</b>	<b>262.648</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		5.581.691	0
Andre finansielle indtægter .....	<b>1</b>	55.842	67.072
Øvrige finansielle omkostninger .....	<b>2</b>	-202.729	-577.167
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>10.196.621</b>	<b>-247.447</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>10.196.621</b>	<b>-247.447</b>
Skat af årets resultat .....	<b>3</b>	-2.248.095	-28.184
<b>Årets resultat</b> .....		<b>7.948.526</b>	<b>-219.263</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		2.000.000	0
Overført resultat .....		5.948.526	-219.263
<b>I alt</b> .....		<b>7.948.526</b>	<b>-219.263</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme .....		18.000.000	12.418.309
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>18.000.000</b>	<b>12.418.309</b>
Deposita .....		320.690	320.690
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>320.690</b>	<b>320.690</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>18.320.690</b>	<b>12.738.999</b>
Udskudte skatteaktiver .....		0	28.409
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>28.409</b>
Likvide beholdninger .....		8.344	376.282
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>8.344</b>	<b>404.691</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>18.329.034</b>	<b>13.143.690</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		5.102.325	-846.201
Forslag til udbytte .....		2.000.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>7.227.325</b>	<b>-721.201</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.094.011	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.094.011</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		8.403.069	8.551.590
Ansvarlig lånekapital .....		0	1.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>8.403.069</b>	<b>9.551.590</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		113.723	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		97.019	4.054.566
Skyldig selskabsskat .....		1.125.675	0
Anden gæld .....		268.212	258.735
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.604.629</b>	<b>4.313.301</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.007.698</b>	<b>13.864.891</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>18.329.034</b>	<b>13.143.690</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2013 kr.	2012 kr.
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	21.045	9.320
Andre finansielle indtægter	34.797	57.752
	<u>55.842</u>	<u>67.072</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2013 kr.	2012 kr.
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	85.735	245.784
Andre finansielle omkostninger	116.994	331.383
	<u>202.729</u>	<u>577.167</u>

## 3. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 kr.
Årets aktuelle skat	1.125.675	0
Årets udskudte skat	1.122.420	-28.184
	<u>2.248.095</u>	<u>-28.184</u>

## 4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	-846.201	0	-721.201
Udloddet ordinært udbytte	0	0	2.000.000	2.000.000
Årets resultat	0	5.948.526	0	5.948.526
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>125.000</u>	<u>5.102.325</u>	<u>2.000.000</u>	<u>7.227.325</u>

## 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	1.000.000
Langfristet del	0	1.000.000
Inden for et år	0	1.000.000
	<b>0</b>	<b>1.000.000</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	8.033.759	8.121.721
Mellem 1 og 5 år	369.310	429.869
Langfristet del	8.403.069	8.551.590
Inden for et år	113.723	0
	<b>8.516.792</b>	<b>8.551.590</b>

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendom.